

特定開発事業計画報告書

年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府中央区森ノ宮中央2丁目9番21号

株式会社アルシュ

氏名 代表取締役 鈴木欣昭

(連絡先) 郵便番号 562-0004

住所 大阪府箕面市牧落二丁目9-2

株式会社M-ars. 建築事務所(マルス)

氏名 松浦弘樹

電話 072 (735) 7980

FAX 072 (735) 7987

e-mail m-ars-k@aroma.ocn.ne.jp

宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例第15条第1項の規定により、次のとおり特定開発事業計画報告書を提出します。

開発構想届受付番号	第 644 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚中筋八丁目店舗 新築工事
開発事業区域の位置	宝塚市 中筋8丁目195、196
説明資料の配布 状況	配布方法: 手渡し、投函 配布日: 令和8年 1月 17日 ~ 令和8年 2月 1日
	説明の方法 <input type="checkbox"/> 説明会 (場所:) <input checked="" type="checkbox"/> 戸別訪問
	説明の開始日 令和8年 1月 17日 説明の終了日 令和8年 2月 1日
	説明を主に行った者 所属: 株式会社M-ars. 建築事務所 氏名: 松浦弘樹
	説明の内容 第3面に記載のとおり
	要望書の提出期間 令和8年 1月 17日 から 令和8年 2月 15日 まで
要望書の有無 <input type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input checked="" type="checkbox"/> 無し	
説明を主に行った者 所属: 氏名:	
説明の内容 第4面に記載のとおり	

※受付処理欄

受付年月日	年月日
受付番号	第 号



- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
 2 ※印の欄は、記入しないでください。
 3 次の図書を添付してください。(図面は、A3サイズとしてください。)
 (1) 付近見取図 (2) 現況図 (3) 土地利用計画図 (4) 条例第2条第1項第8号に規定する近隣住民の範囲を示す図書
 (5) 予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の2面以上の立面図 (6) 工事車両の運行計画図
 (7) 予定建築物の高さが、建築確認申請書に日影図を添付する必要がある高さの場合は、日影図(実日影)
 (8) 盛土切土工事を伴う場合は、造成計画(9) 道路の築造を伴う場合は、道路計画図
 4 特定開発事業計画報告書は、2部提出してください。

(第2面)

特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の所在	宝塚市 中筋8丁目195、196							
	開発事業区域の面積	728.20 m ²							
	土地の所有関係	<input type="checkbox"/> 自己所有地 <input checked="" type="checkbox"/> 他人地							
	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域							
	用途地域	第二種中高層住居専用 地域							
	高度地区	第三種高度地区							
	その他の地域地区								
	地区計画区域	<input checked="" type="checkbox"/> 内 (中筋JR南地区) <input type="checkbox"/> 外							
	地区まちづくりルール適用区域	<input type="checkbox"/> 内 () <input checked="" type="checkbox"/> 外							
開発事業の目的		店舗 新築							
工事の着手予定年月日		令和8年 6月 1日			工事の完了予定年月日		令和8年 10月31日		
土地利用	利用区分	宅地	道路	公園等	排水施設	貯水施設	公益用地	その他 (ごみ置場等)	合計
	面積	728.20 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	728.20 m ²
	区域面積に対する比率	100.00 %	%	%	%	%	%	%	100.00 %
盛土又は切土面積		盛土面積 0.00 m ²			切土面積 0.00 m ²				
予定建築物	敷地面積	728.20 m ²							
	建築面積	329.41 m ²	建蔽率		45.24 %				
	延べ面積	623.21 m ²	容積率		85.59 %				
	最高の高さ	10.687 m	階数		地上2階 / 地下0階				
	用途	美容院、物販店舗			住戸数		店舗 4 戸		
	構造	鉄骨造			駐車台数		13 台		

開発構想の説明状況

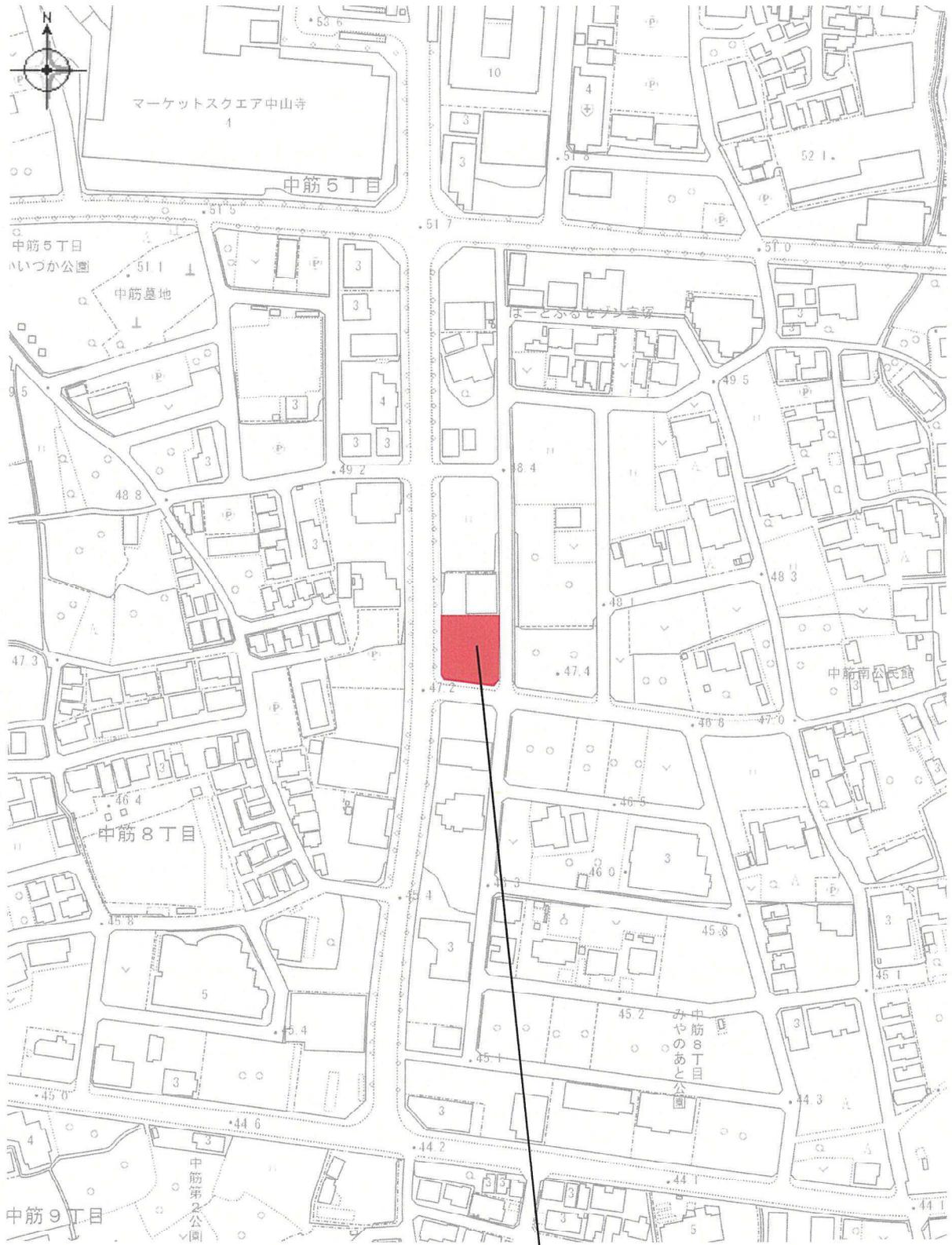
条例第12条第1項による説明項目	条例第12条第1項による説明の内容
要望書の提出に関する事。	開発構想の説明を受ける住民の皆さんへを使用して説明をした。
特定開発事業計画の説明に関する事。	配置計画図を配布して説明した。
特定開発事業計画報告書の縦覧に関する事。	開発構想の説明を受ける住民の皆さんへを使用して説明をした。
意見書の提出に関する事。	開発構想の説明を受ける住民の皆さんへを使用して説明をした。
開発構想の内容に関する事。	
開発構想の名称	(仮称)宝塚中筋八丁目店舗 新築工事
開発構想の目的	店舗の新築
予定建築物について	
用途	美容院、物販店舗(予定)
住宅の戸数	4店舗
階数	地上2階、地下0階
高さ	最高高さ10.687m
造成工事について	造成工事なし
工事の着手予定日	令和8年6月1日
その他	令和8年1月15日 自治会長へ電話連絡 計画資料をお渡し、追加確認事項等があれば連絡致しますとの 連絡を頂く。 個別説明を行う旨を報告
	令和8年1月17日 自治会長宅へ資料投函
	令和8年1月17日 近隣個別説明及び投函
	令和8年2月1日 開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ 資料配布。
	電波障害を受けるおそれのある建築物なし。

(注意) 報告する内容は、開発構想届の記載項目及び規則第8条に掲げる事項に沿って記入してください。

(第4面)

住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望 符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による 説明の日及び場所
	特になし		

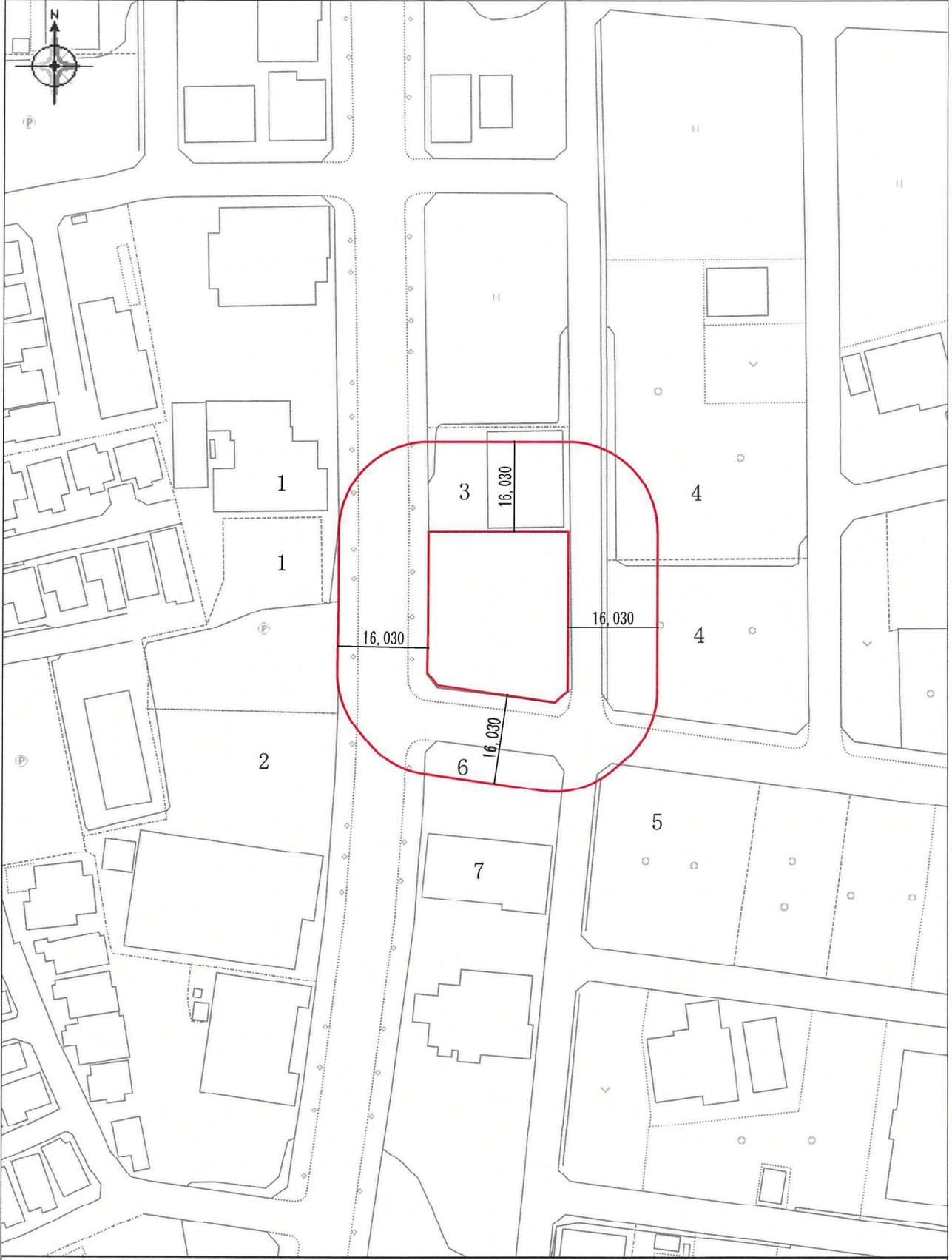


申請地：兵庫県宝塚市中筋8丁目195, 196

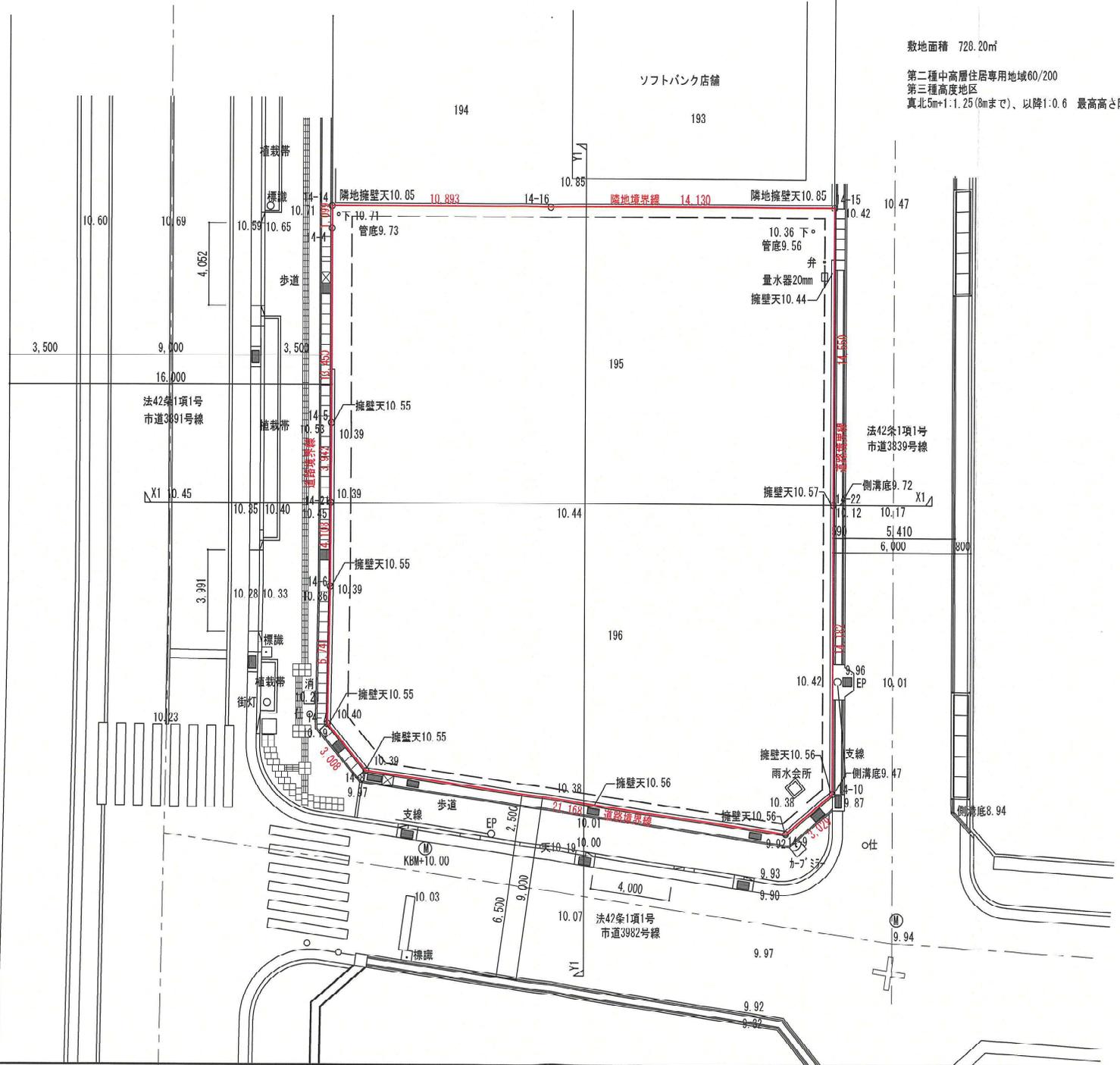
位置図 S=1/2500

一級建築士286268松浦弘樹

中心地 | 宝塚市中筋8丁目 付近



近隣説明範囲図 S=1/1000



敷地面積 728.20㎡
 第二種中高層住居専用地域60/200
 第三種高度地区
 真北5m+1.1.25(8mまで)、以降1:0.6 最高高さ限度20m

ソフトバンク店舗

194

193

195

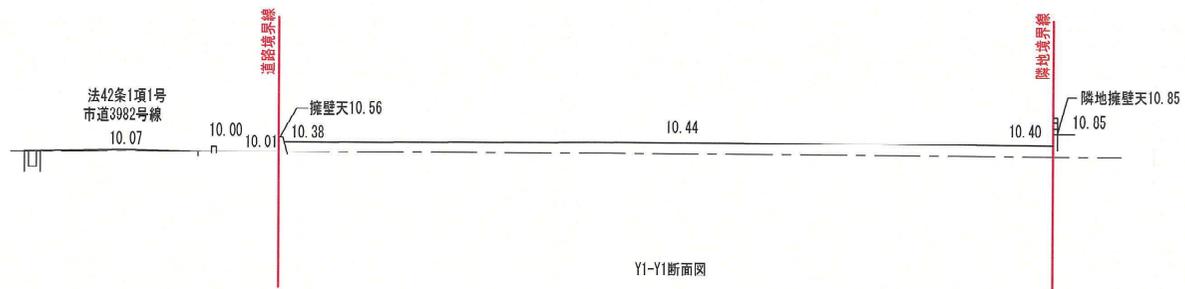
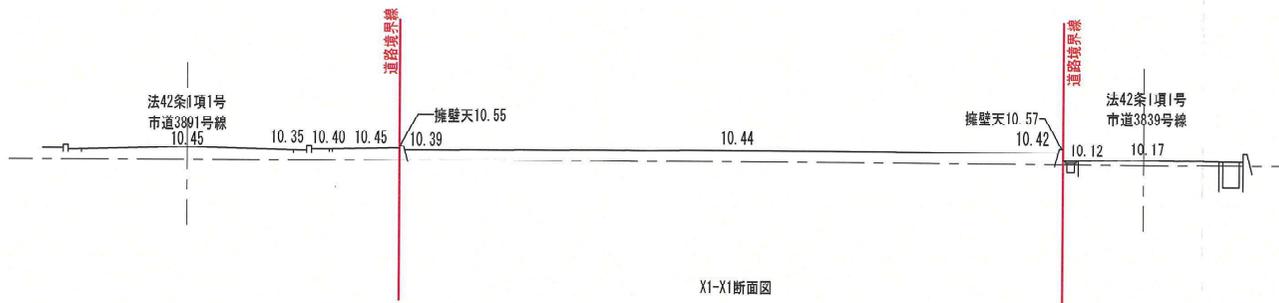
196

法42条1項1号
市道3891号線

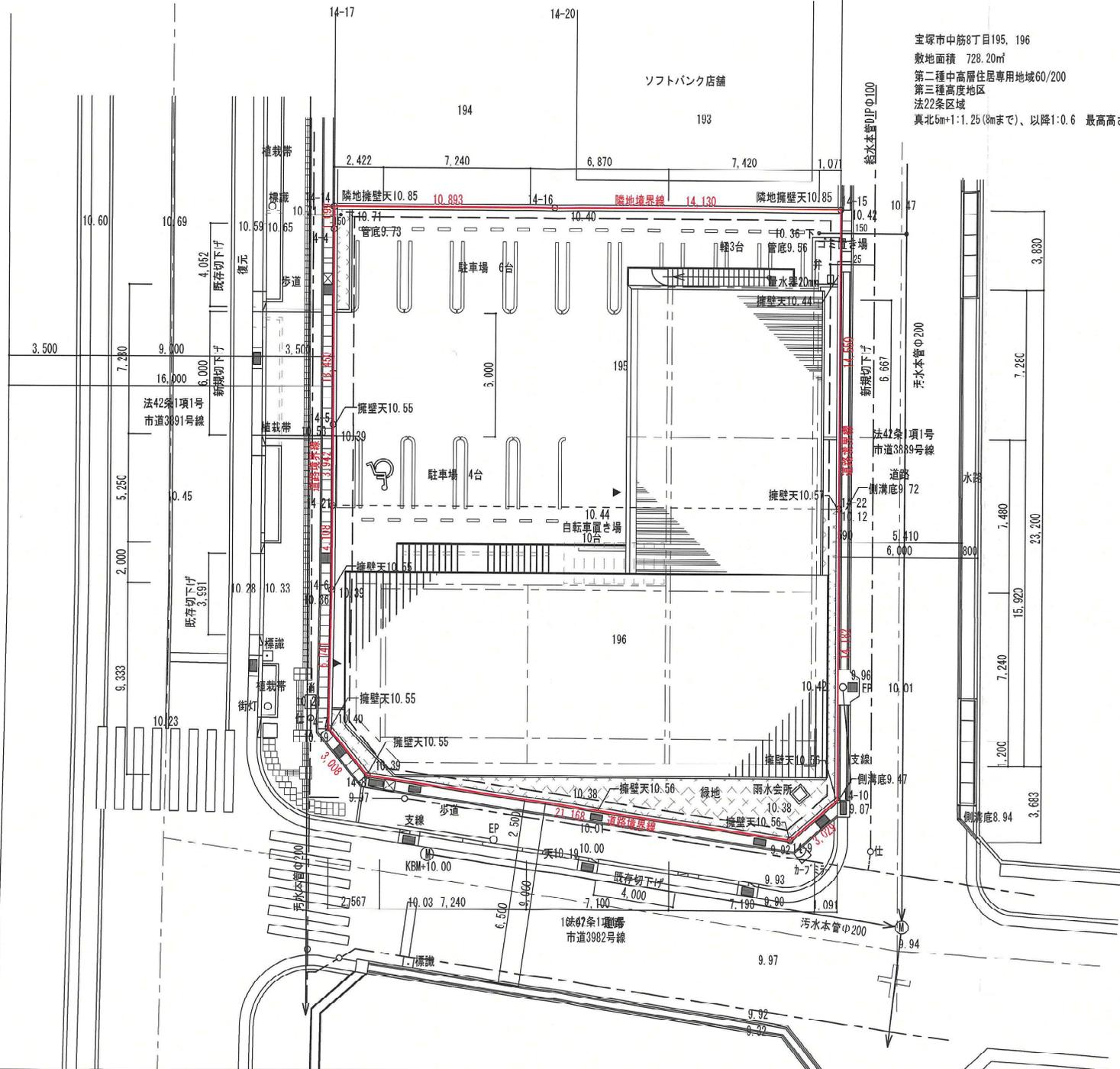
法42条1項1号
市道3893号線

法42条1項1号
市道3892号線

記事	株式会社M-ars. 建築事務所 M-ars. Architect Office		承認 管理建築士 一級建築士728768 松浦雄樹	照査	工事名称 (仮称)宝塚市中筋八丁目店舗 新築工事	作成年月日 2025/11/21
	製図 製図 松浦		製図 製図 松浦	図面名称 現況図		箱尺 1:200

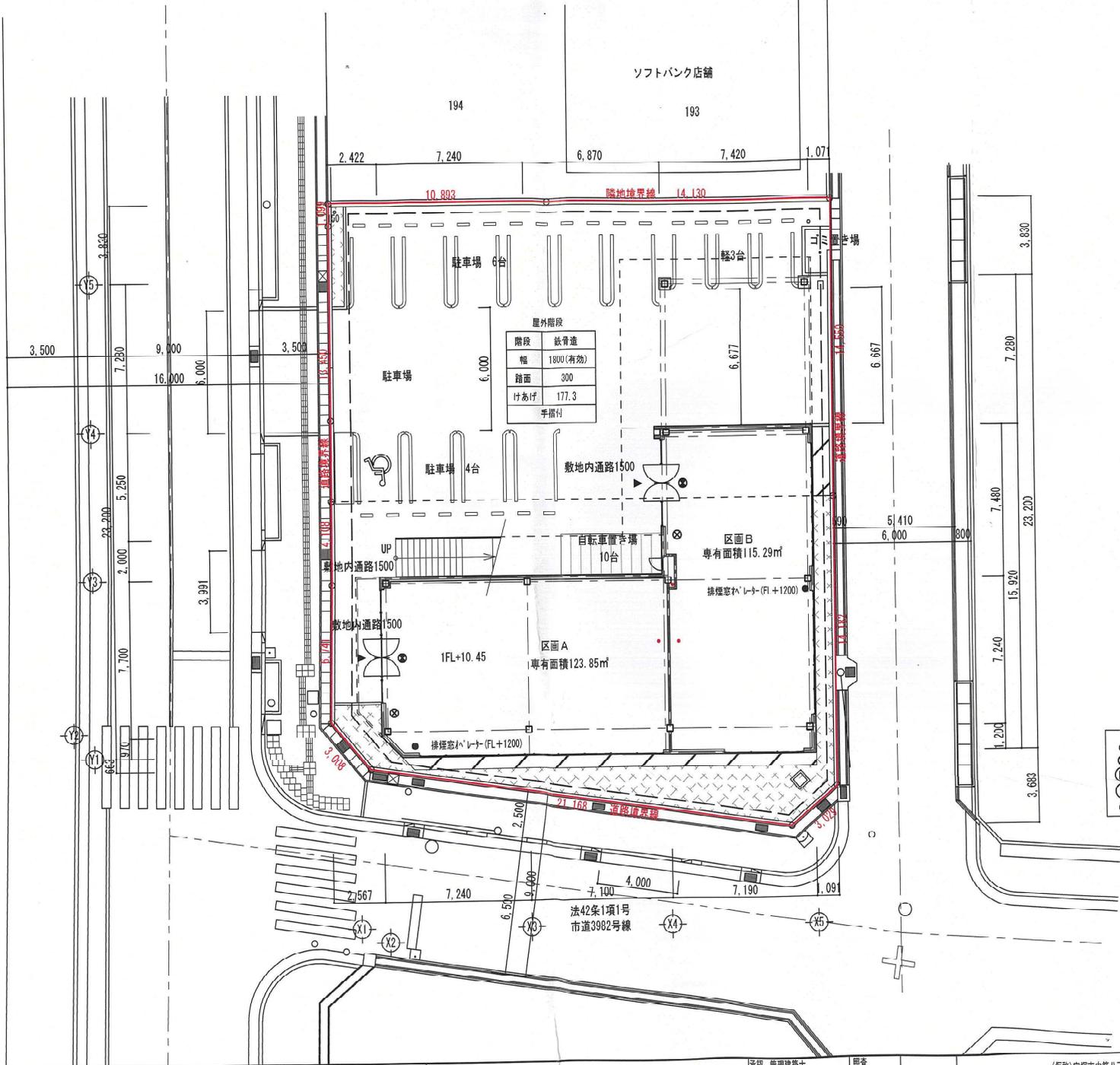


記 事	株式会社M-ars. 建築事務所 M-ars. Architect Office			承認 管理建築士 一級建築士200260 松浦弘樹	照査	工事名称 （仮称）宝塚市中原八丁目店舗 新築工事	作成年月日 2025/11/21
	TEL 072-735-7980 FAX 072-735-7987			製図 松浦弘樹	製図 松浦弘樹		縮尺 1:200
						図面名称 現況断面図	



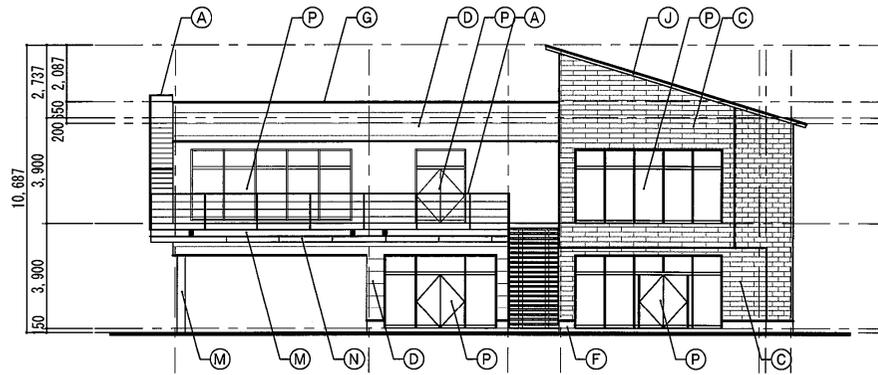
宝塚市中筋8丁目195、196
 敷地面積 728.20㎡
 第二種中高層住居専用地域60/200
 第三種高度地区
 法22条区域
 真北5m+1:1.25(8mまで)、以降1:0.6 最高高さ限度20m

記事	株式会社M-ars. 建築事務所 M-ars. Architect Office		承認 管理建築士 松浦弘樹 一級建築士 288268 松浦弘樹	照査	工事名称	(仮称)宝塚市中筋八丁目店舗 新築工事	作成年月日
	TEL 072-735-7980 FAX 072-735-7987		製図	松浦	図面名称	配置計画図	2025/11/21
						縮尺	図面番号
						1:200	A-12

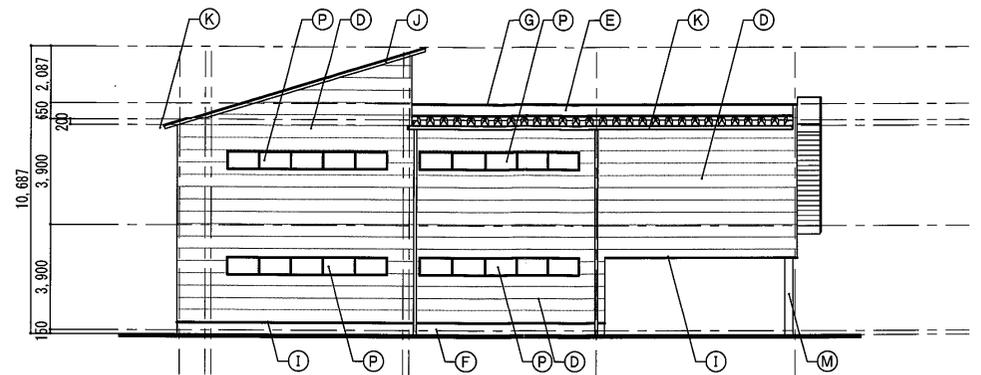


- 凡例
- 排煙窓1'レター (FL+1200)
- 消火器
- 防火設備
- 消防用開口
- 誘導灯

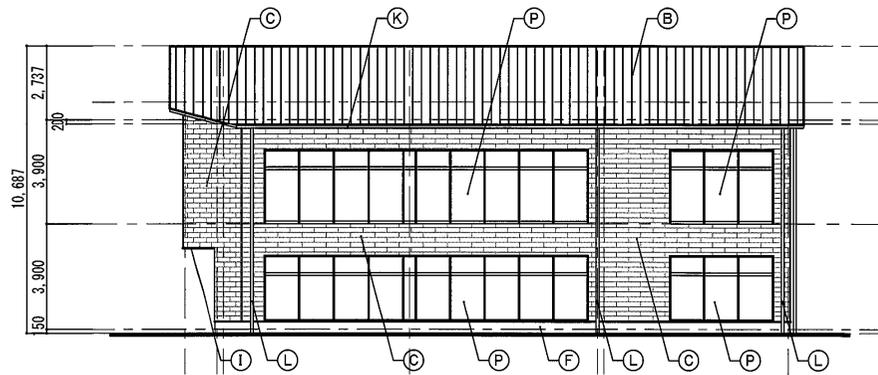
記事	株式会社M-ars. 建築事務所		承認 管理建築士 一級建築士206260 松浦弘樹	照査	(仮称)定塚市中筋八丁目店舗 新築工事		作成年月日 2025/11/21
	M-ars Architect Office		製図 製図	製図 松浦	工事名称	図面番号 A-13	図面番号
			TEL 072-735-7980 FAX 072-735-7987		図面名称 1階平面図	縮尺 1:200	



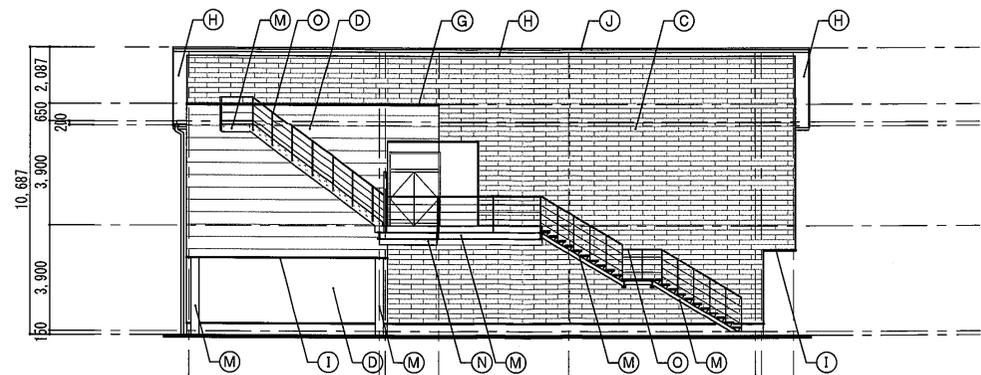
西側立面図



東側立面図



南側立面図

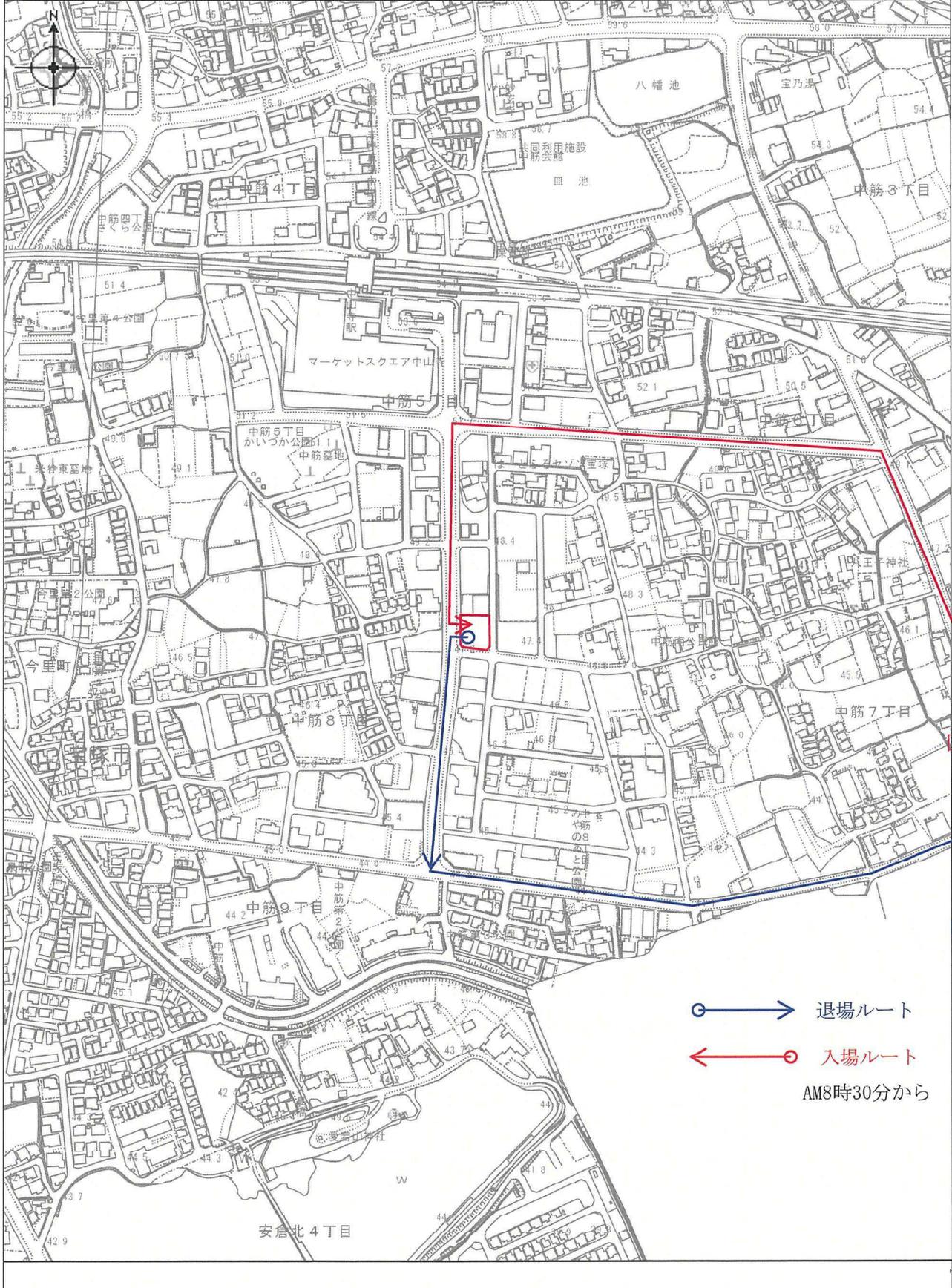


北側立面図

(A) 長尺カーガム鋼板 t=0.8 折版葺 板 H-166裏貼 不燃断熱材張り 5mm	(H) 軒天 ハルノ系統繊維混入けい酸加珪化合物板(軒天材ライ30 木目(化粧ノト品) t12	(O) 手摺: スチール製(リン酸処理)
(B) ガム鋼板 t=0.8 ヨドローフ瓦棒400 裏貼材: ポリエチレンフォームt=4	(I) 水切: カーガム鋼板 t=0.5	(P) 7&ミツッ・(電解着色、黒、延焼部は防火設備)
(C) SOLIDO typeM LAP	(J) 化粧鼻隠し 破風板 繊維混入けい酸加珪押出成形板	(Q)
(D) 窯業系サイディングボードt16塗装品(横張)	(K) 軒樋 塩ビ製 前高200WIDE、前高165WIDE	(R)
(E) パラペット裏: 角波サイディングt16 縦張(カラーガルバリウム鋼板)	(L) 縦樋 カーVU管φ150・100・75(組み金物亜鉛メッキ)	(S)
(F) 防水材刷毛引仕上(目地切83000) マスチック塗装仕上	(M) 鉄部: フッ素塗装	(T)
(G) 笠木: カーガム鋼板 t=0.5加工(木勾配下地、防水テープ施工)	(N) 幕板: カーガム鋼板 t=0.8	(U)

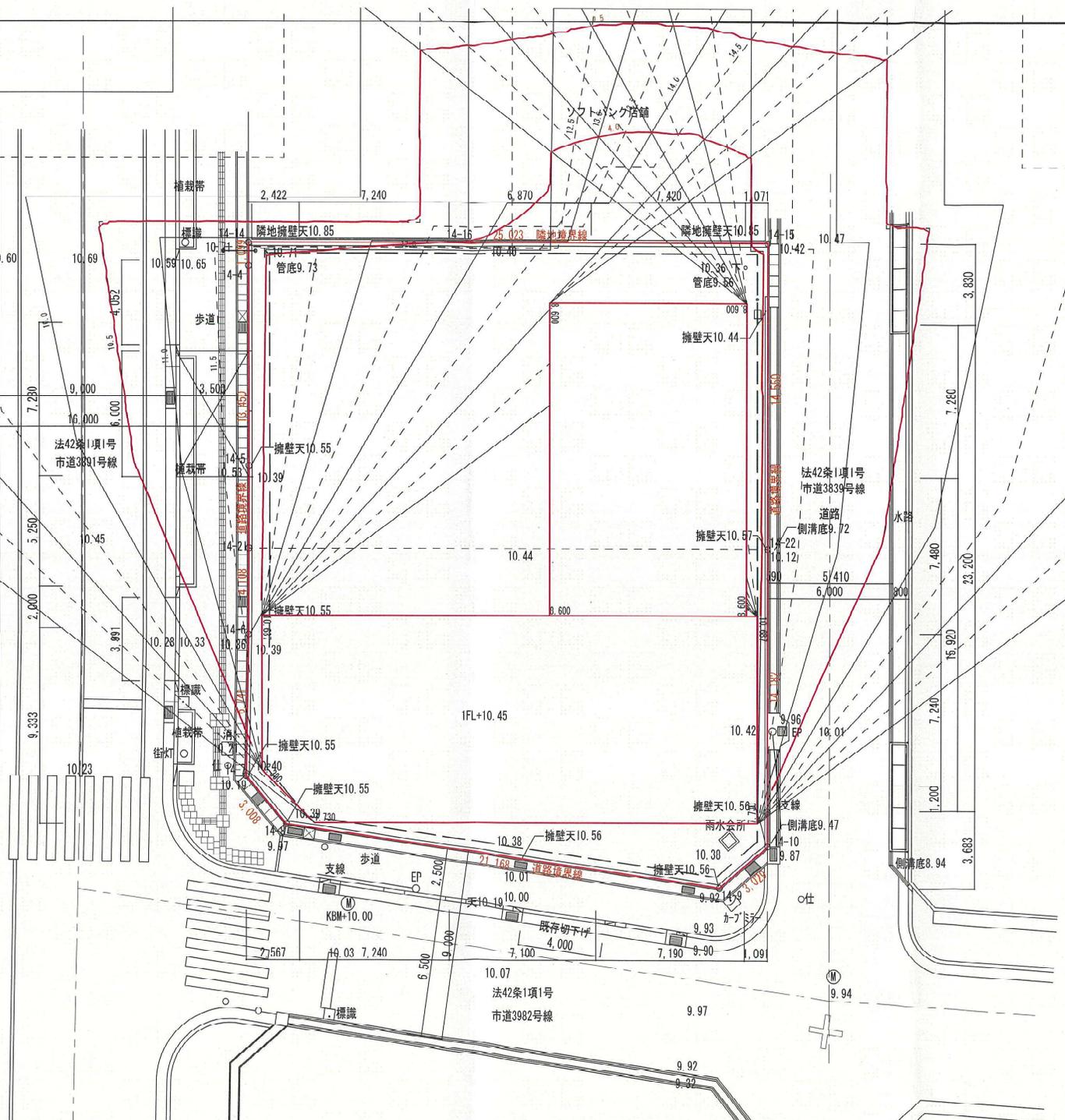
記事	株式会社M-ars. 建築事務所		承認 管理建築士 一級建築士 286268 松浦弘樹	調査	工事名称 ----- (仮称)宝塚市中筋八丁目 新築工事	作成年月日 2025/11/13
	M-ars. Architect Office		TEL 072-735-7980 FAX 072-735-7987	松浦		図面名称 立面図01

中心地 | 宝塚市中筋8丁目 付近



退場ルート
入場ルート
AM8時30分から

工事車両運行計画図



計測高さ地表面 (0m=設計GL)

記 事	株式会社M-ars. 建築事務所 M-ars. Architect Office		承認 管理建築士 一級建築士786768 松浦弘樹	監査 松浦	工事名称 法42条1項1号 市道3839号線	作成年月日 2025/11/21
	M-ars. Architect Office TEL 072-735-7980 FAX 072-735-7987		製図 松浦	製図 松浦	図面名称 日影規制図 地表面	図面番号 A-**